



ケネディクス・リアルティ・トークン  
湯けむりの宿 雪の花（譲渡制限付）  
Earnings Report



## 2023年9月期の決算報告

### サマリー

- ✓ 想定通りの安定的な収入並びに費用であったため、1口当たり分配金を34,000円に決定（予想比±0%）
- ✓ 2023年9月30日時点の鑑定評価額は、4,460百万円となる（信託設定時比+2.0%）

### 「ケネディクス・リアルティ・トークン 湯けむりの宿 雪の花」の概要

ケネディクス・リアルティ・トークン 湯けむりの宿 雪の花（以下、「本ファンド」といいます。）は、ケネディクス・グループによる、不動産信託受益権の運用による特定受益証券発行信託を活用したセキュリティ・トークンであり、本邦において募集（公募）された「公募型不動産セキュリティ・トークン」です。

本ファンドが運用する不動産信託受益権は、本ファンドの受託者であるみずほ信託銀行（以下、「受託者」といいます。）とSMFLみらいパートナーズの間で準共有（受託者の準共有持分割合は95%）されています。

本ファンドは、2022年11月25日、受託者が有価証券届出書を提出し、2022年12月28日に払込みがなされました。第1期決算期日である2023年9月29日を迎え、276日間の運用期間の運用成績及び分配金に関して、下記の通り報告します。

### 2023年9月期の運用状況

本ファンドの投資対象不動産である湯けむりの宿 雪の花（以下、「本物件」といいます。）は、東証プライム上場企業である共立メンテナンスが賃借して、温泉旅館を運営しております。テナントと定期賃貸借契約（契約期間30年、固定賃料、賃料改定可）を締結していることから、安定した賃料収入が期待できます。また、このような賃貸借契約形態のもと、本物件は、2022年12月28日から2023年9月29日の全期間を通じて稼働率100%となりました。

2023年10月13日に、テナントとの間で賃料改定の覚書を締結しており、月額での賃料が約2.6%増加しています。当該賃料改定は、下記「賃貸借の概要」に記載の通り、定期建物賃貸借に基づくものであり、賃貸借契約に定める基準となる金利（その後の改訂を含みます）と2023年8月末日付のリフィニティブ・ジャパン株式会社の公表する5年円/円（対TIBOR）スワップレートの差により決定されました。

## 賃貸借の概要

テナントの名称	株式会社共立メンテナンス	業種	サービス業
賃貸借形態	定期建物賃貸借契約	賃貸面積	6,676.18 m <sup>2</sup>
年間賃料	非開示	敷金・保証金	非開示
賃料改定の可否	可（賃貸借開始日から 5 年間経過する毎に、基準となる金利と、賃料が改定される月の前々月末日付でリフィニティブ・ジャパン株式会社の公表する 5 年円/円（対 TIBOR）スワップレートとの差に応じ、賃料が改定されます。）	契約期間	2018 年 10 月 30 日から 2048 年 10 月 31 日まで
中途解約	合意解約の場合を除き不可	賃貸面積比率	100.0%

注：賃借人から開示の同意が得られていないため、一部の項目について非開示としています。

## 2024 年 3 月期及び 2024 年 9 月期の運用見通し

本ファンドは、テナントと比較的長期での賃貸借契約を締結しており、かつ借入れは固定金利で調達していることから安定した運用が見込まれます。また、本物件の水道光熱費はテナント負担となっているため、本ファンドの収支は昨今のエネルギー価格高騰の影響を受けにくいものと考えられます。

## 分配金の実績及び見通し

本ファンドの 2023 年 9 月期における分配金の額は 1 口当たり 34,000 円となりました。下記「損益計算書の概要」に記載の通り、当期純利益は 11,930 千円（1 口当たり 5,510 円）となりました。また、当期の分配金は、当期純利益並びに利益超過分配を原資としています。

2024 年 3 月期の 1 口当たり予想分配金については、賃料増額の改訂はありましたが、本ファンドの安定的な運用のため 23,000 円を維持します。2024 年 9 月期の 1 口当たり予想分配金も 2024 年 3 月期と同様の 23,000 円とします。

## 鑑定評価額及び基準価額

本物件の 2023 年 9 月 30 日時点の鑑定評価額は、4,460 百万円となりました。本ファンドの信託設定時（2022 年 9 月 1 日時点）の鑑定評価額は 4,370 百万円であり、当該金額と比較して、90 百万円増加しました。鑑定評価書の概要データについては[こちら](#)をご参照ください。

以上の結果、本ファンドの 2023 年 9 月 29 日時点の基準価額は 2,275 百万円となり、1 口当たりの基準価額は 1,051,015 円となりました。

なお、基準価額の算出については、「{元本等合計額（精算受益権価額を除く） + （直近鑑定評価額 - 当期末時点の不動産

信託受益権帳簿価額 ) } ÷ 優先受益権口数 2,165 (口) ]により算出しています。

注：直近鑑定評価額とは、2023年9月30日時点の鑑定評価書に基づく鑑定評価額をいいます。

## 貸借対照表の概要

(単位：千円)

科目	当特定期間 (2023年9月29日 現在)
<b>(資産の部)</b>	
I 流動資産	
現金及び預金	69,155
信託現金及び信託預金	238,579
前払費用	353
未収消費税等	310,980
流動資産合計	619,068
II 固定資産	
有形固定資産	
信託建物	3,097,763
減価償却累計額	△ 65,162
信託建物 (純額)	3,032,601
信託構築物	79,824
減価償却累計額	△ 2,634
信託構築物 (純額)	77,189
信託土地	1,193,234
有形固定資産合計	4,303,025
投資その他の資産	
長期前払費用	14,183
投資その他の資産合計	14,183
固定資産合計	4,317,209
III 繰延資産	
創立費	37,873
繰延資産合計	37,873
<b>資産合計</b>	<b>4,974,151</b>
<b>(負債の部)</b>	
I 流動負債	
一年以内返済長期借入金	317,000
未払費用	21,271
前受収益	22,834
流動負債合計	361,105
II 固定負債	
長期借入金	2,300,000
信託預り敷金及び保証金	194,560
固定負債合計	2,494,560
<b>負債合計</b>	<b>2,855,665</b>
<b>(元本等の部)</b>	
I 元本	
一般受益権	2,180,155
精算受益権	10
受益権調整引当額	△ 61,679
元本合計	2,118,485
II 留保金	
次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	-
留保金合計	-
元本等合計	2,118,485
<b>負債元本等合計</b>	<b>4,974,151</b>

## 損益計算書の概要

(単位：千円)

科目	当特定期間 (自2022年12月28日 至2023年9月29日)
<b>経常収益</b>	
貸貸事業収入	182,676
預金利息	1
その他経常収入	0
<b>経常収益合計</b>	<b>182,678</b>
<b>経常費用</b>	
貸貸事業費用	86,866
資産運用報酬	13,000
受託者報酬	6,831
会計監査人費用	3,300
融資関連費用	2,392
繰延資産償却	14,566
支払利息	23,659
その他経常費用	20,131
<b>経常費用合計</b>	<b>170,748</b>
<b>経常利益</b>	<b>11,930</b>
<b>当期純利益</b>	<b>11,930</b>
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	11,930
受益権調整引当益	61,679
利益処分額	
受益権収益分配金	73,610
一般受益権	73,610
精算受益権	-
利益処分額合計	73,610
次期繰越利益	-

## 分配金予想の内訳

(金額単位：千円)

	2023年9月期 実績	2024年3月期 予想	2024年9月期 予想
<b>経常収益合計</b>	<b>182,678</b>	<b>123,666</b>	<b>123,666</b>
貸貸事業費用	86,866	54,593	54,683
資産運用報酬	13,000	8,740	8,740
受託者報酬	6,831	4,720	4,642
会計監査人報酬	3,300	3,000	3,000
その他経常費用	34,697	13,390	13,390
融資関連費用	2,392	1,328	1,240
支払利息	23,659	15,679	15,298
<b>経常費用合計</b>	<b>170,748</b>	<b>101,450</b>	<b>100,993</b>
<b>経常利益</b>	<b>11,930</b>	<b>22,216</b>	<b>22,672</b>
<b>当期純利益</b>	<b>11,930</b>	<b>22,216</b>	<b>22,672</b>
<b>1口当たり分配金(円)</b>	<b>34,000</b>	<b>23,000</b>	<b>23,000</b>

注 1：本資料に記載されている予想数値は、一定の前提条件のもとに算出した現時点の見込額であり、今後の賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、又は金利の変動等状況の変化により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、収益及び分配金は大きく変動する可能性があり、その金額を保証するものではありません。また、上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

注 2：金額については、単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

## 本資料の取り扱いに関して

本資料は、本ファンドのトークン投資に関する情報の提供のみを目的として作成されたものであり、本ファンドの投資対象不動産や特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料には、本ファンドに関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにアセット・マネージャーが作成した図表・データ等が含まれる場合があります。また、これらに対するアセット・マネージャーの現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれる場合があります。

アセット・マネージャーは、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、アセット・マネージャー分析・判断等については、アセット・マネージャーの現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます）の正確性について、アセット・マネージャーは一切の責任を負いかねます。本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれる場合がありますが、これらの記述は本ファンドの将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本ファンドのウェブサイト（[https://www.kdx-sto.com/fund\\_004/index.html](https://www.kdx-sto.com/fund_004/index.html)）に訂正版を掲載する予定です。また、本資料と本ファンドの受託者が提出した有価証券届出書等における記載内容に相違がある場合、有価証券届出書等における記載内容を正とします。

本ファンドに関するお問い合わせについては、本ファンドのウェブサイトをご利用ください。なお、下記の注意事項に同意頂く必要があります。

- お問い合わせの際に頂いた情報につきましては、アセット・マネージャーからのご回答にのみご利用いたします。詳しくはウェブサイトに掲載の「プライバシーポリシー」をご覧ください。
- ウェブサイトにおけるメールフォームからのお問い合わせは、受付時間 <9:00～17:30（土・日・祝日を除く）>内に順次対応いたします。
- お問い合わせ内容（投資対象不動産に係る個別の詳細なご質問等）により、ご回答できない場合があります。
- ご提案やセールス（投資対象不動産の売買に係るご提案等）は受け付けておりません。
- お問い合わせ内容（投資対象不動産のご利用に係るご質問等）により、社内外の関係者へ転送の上、ご対応させて頂く場合があります。
- 十分な回答を差し上げられない可能性があるため、携帯電話メールへのご回答はいたしません。
- 「kenedix-ip.com」が受信できるよう予め設定をお願いします。
- メールアドレスに誤りのある場合、またシステム障害の際には、ご返答できない場合があります。
- アセット・マネージャーからの返答はお問い合わせ頂いた個人宛てにご回答するものであり、ご回答の一部または全部の転用・二次利用はご遠慮ください。